



PUTUSAN

Nomor 3502 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

SALEH EFENDI, bertempat tinggal di Jalan Metro Pondok Indah Sektor IV, Kav. 33, Blok TB, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta;

Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat;

L a w a n

SELIYANI, beralamat di Jalan MPR X/10, Cilandak, Jakarta Selatan, Kelurahan Cilandak Barat, Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muannas Alaidid, S.H., CTL., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Muannas Alaidid & Associates, yang beralamat di Petogogan I, Nomor 5, Pulo, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2023;

Termohon Kasasi, dahulu Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat/Seliyani, adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Sektor IV, Kav. 33., Blok TB.,

Halaman 1 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024



Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan,
dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 atas nama Seliyani;

3. Menghukum Tergugat/Ir. Saleh Effendi atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sekaligus melakukan pengosongan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Sektor IV, Kav. 33., Blok TB, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 atas nama Seliyani segera setelah putusan perkara ini diucapkan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*CB*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Sektor IV, Kav. 33., Blok TB, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 atas nama Seliyani;
6. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat *error in persona*;
2. Gugatan Penggugat *obscuur libel*;
3. Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa pembayaran Peralihan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp16.854.000.000,00 (enam belas miliar delapan ratus lima puluh empat juta rupiah), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar Kepada Penggugat Rekonvensi uang bunga sesuai BI Rate 6 % (enam persen) per tahun dari sejak tahun 2015, yaitu sebesar Rp7.078.680.000,00 (tujuh miliar tujuh puluh delapan juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya, jika Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan ini;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., tanggal 22 Agustus 2022, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat/Seliyani, adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Sektor IV, Kav. 33, Blok TB, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 atas nama Seliyani;
3. Menghukum Tergugat/Ir. Saleh Effendi atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sekaligus melakukan pengosongan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Sektor IV, Kav. 33,

Halaman 3 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok TB, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 atas nama Seliyani;

4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp805.000,00 (delapan ratus lima ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan dengan perbaikan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 154/PDT/2023/PT DKI., tanggal 8 Mei 2023, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., tanggal 22 Agustus 2022 yang dimohonkan banding, dengan perbaikan pada amar putusan sehingga selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian;
- Menyatakan Penggugat/Seliyani, adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Sektor IV, Kav. 33, Blok TB, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 atas nama Seliyani;
- Menghukum Tergugat/Ir. Saleh Effendi atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sekaligus melakukan pengosongan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Sektor IV, Kav. 33, Blok TB, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3200 atas nama Seliyani;

Halaman 4 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 November 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 November 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Desember 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 1 Desember 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 154/PDT/2023/PT DKI., tanggal 8 Mei 2023 dan membatalkan Putusan

Halaman 5 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.,
tanggal 22 Agustus 2022;

MENGADILI SENDIRI:

I. DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;

II. DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa pembayaran peralihan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp16.854.000.000,00 (enam belas miliar delapan ratus lima puluh empat juta rupiah), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang bunga sesuai BI Rate 6 % (enam persen) per tahun dari sejak tahun 2015, yaitu sebesar Rp7.078.680.000,00 (tujuh miliar tujuh puluh delapan juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya, jika Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan ini;

III. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

Halaman 6 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024



- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua Mahkamah Agung melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 22 Desember 2023 yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 1 Desember 2023 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 22 Desember 2023, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta) yang memperbaiki putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) dengan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi dan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa objek sengketa telah ditentukan statusnya sebagai milik Penggugat Konvensi berdasarkan putusan perkara terdahulu yang putusannya telah berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 301/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 377/Pdt/2016/PT DKI., *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1404 K/Pdt/2017 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 561 PK/Pdt/ 2019, yang amarnya bersifat *deklaratoir*.

Bahwa dikarenakan putusan dalam perkara terdahulu telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan amarnya bersifat *deklaratoir*, maka Penggugat dalam perkara *a quo* mengajukan gugatan yang petitmnya mengandung perintah atau penghukuman (*condemnatoir*) untuk

Halaman 7 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan perkara terdahulu yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) berdasar dan beralasan untuk dikabulkan;

Bahwa selanjutnya dikarenakan terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* telah ditentukan statusnya sah merupakan hak milik Penggugat dan putusan yang mendasarinya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka dikabulkannya gugatan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) juga berdasar dan beralasan untuk dikabulkan;

Bahwa sebaliknya berdasarkan pertimbangan tersebut di atas keberatan Tergugat baik Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi dalam perkara *a quo* tidak berdasar dan beralasan hukum dan harus ditolak, sebagaimana pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Saleh Efendi, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SALEH EFENDI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 8 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 30 September 2024 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.
Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,
Ttd./

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
Ttd./

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 9 dari 9 halaman Put. Nomor 3502 K/Pdt/2024